

Despacho n.º 60/SATOP/93

Respeitante ao pedido feito por Hun Chi Cheong, de revisão do contrato de concessão, por aforamento, do terreno com a área de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 18, da Rua das Estalagens, em virtude da alteração de finalidade e modificação do seu aproveitamento, com a reconstrução do edifício existente, que passa a regime de propriedade horizontal, destinado a habitação e comércio, (Processo n.º 1 104.1, da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, e Processo n.º 93/92, da Comissão de Terras).

Considerando que:

1. Hun Chi Cheong, casado com Lao Sao Lin no regime de separação de bens, residente em Macau, na Rua das Estalagens, n.º 69, r/c, é titular do domínio útil de um terreno com a área de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, sito em Macau, onde se encontra implantado o prédio com o n.º 18, da Rua das Estalagens. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 4 673 a fls. 101 v. do livro B-21 e está inscrito a seu favor sob o n.º 968 a fls. 89 v. do livro G-3, encontrando-se o domínio directo inscrito a favor do Território sob o n.º 123 a fls. 43 do livro F-1 da mesma Conservatória.

2. Por requerimento datado de 31 de Março de 1992, dirigido a S. Ex.^ª o Governador, o concessionário solicitou autorização para alterar a finalidade e modificar o aproveitamento do terreno, em conformidade com o projecto de arquitectura apresentado na Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), sobre o qual havia sido emitido parecer favorável.

3. Apreciado o pedido, o Departamento de Solos daquela Direcção de Serviços procedeu ao cálculo das contrapartidas a obter pelo Território e fixou, em minuta de contrato, as condições a que a revisão da concessão deveria obedecer, as quais foram aceites pelo requerente, mediante declaração datada de 3 de Setembro de 1992.

4. O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida em sessão de 29 de Outubro de 1992, nada teve a objectar ao deferimento do pedido.

5. O terreno em apreço tem a área de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, e encontra-se assinalado na planta referenciada por Processo n.º 3 576/91, emitida em 14 de Setembro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC).

6. O terreno é aproveitado com a reconstrução do edifício existente que, mantendo a fachada, passa a regime de propriedade horizontal. Sobre o projecto apresentado foi emitido parecer favorável pelo Instituto Cultural de Macau, o qual foi homologado pelo Ex.^{mo} Senhor Secretário-Adjunto para a Comunicação, Turismo e Cultura.

7. Nos termos e para os efeitos previstos no artigo 125.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, as condições da revisão foram notificadas ao requerente, e por este expressamente aceites, mediante declaração datada de 14 de Abril de 1993.

Nestes termos, ouvido o Conselho Consultivo;

Ao abrigo do disposto no Título II do Anexo II da Declaração Conjunta Luso-Chinesa;

Ao abrigo do disposto no artigo 107.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e no uso da delegação de competências, conferida pela Portaria n.º 85/91/M, de 20 de Maio, defiro o pedido identificado em epígrafe, de acordo com o estipulado no presente despacho:

Cláusula primeira — Objecto do contrato

1. Constitui objecto do presente contrato a revisão da concessão, por aforamento, respeitante ao terreno com a área de 48 (quarenta e oito) metros quadrados, situado na Rua das Estalagens, n.º 18, de ora em diante designado, simplesmente, por terreno.

2. O terreno encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau (CRPM) sob o n.º 4 673 a fls. 101 v. do livro B-21, e inscrito a favor do segundo outorgante sob o n.º 968 a fls. 89 v. do livro G-3.

3. A concessão do terreno, que vai assinalado na planta anexa com o n.º 3 576/91, emitida em 14 de Setembro de 1992, pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro (DSCC), passa a reger-se pelo presente contrato.

Cláusula segunda — Aproveitamento e finalidade do terreno

1. O terreno é aproveitado com a reconstrução do edifício existente que, mantendo a fachada, passa a regime de propriedade horizontal, compreendendo 3 (três) pisos.

2. O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização:

Comercial: r/c, com 34 m²;

Habitação: 1 andar, com «duplex», com 105 m².

3. As áreas, referidas no número anterior, poderão ser sujeitas a eventuais rectificações resultantes da vistoria a realizar pelos Serviços competentes para efeito da emissão da licença de utilização respectiva.

Cláusula terceira — Preço do domínio útil e foro

1. O preço do domínio útil do terreno é actualizado para \$ 12 480,00 (doze mil, quatrocentas e oitenta) patacas.

2. O diferencial, resultante da actualização do preço do domínio útil estipulado no n.º 1 da presente cláusula, deve ser pago no prazo de dez dias, contados da data da entrega ao segundo outorgante da respectiva guia para pagamento, pela Direcção dos Serviços de Finanças.

3. O foro anual é actualizado para \$ 51,00 (cinquenta e uma) patacas.

4. O não pagamento, no prazo estipulado no n.º 2 desta cláusula, do diferencial do preço do domínio útil do terreno, torna nulo o presente contrato.

Cláusula quarta — Prazo de aproveitamento

1. O aproveitamento do terreno deve operar-se no prazo global de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

2. Sem prejuízo do estipulado no número anterior, o segundo outorgante deve, relativamente à apresentação do projecto e início da obra, observar os seguintes prazos:

a) 90 (noventa) dias, contados da data da publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato, para elaboração e apresentação do projecto de obra (projecto de fundações, estruturas, águas, esgotos, electricidade e instalações especiais);

b) 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data da notificação da aprovação do projecto de obra, para o início da obra.

3. Para efeitos do cumprimento dos prazos referidos no número anterior, o projecto só se considera efectivamente apresentado quando completa e devidamente instruído com todos os elementos.

4. Para efeitos da contagem do prazo referido no n.º 1 desta cláusula, entende-se que, para a apreciação do projecto referido no n.º 2, os Serviços competentes observarão um prazo de 60 (sessenta) dias.

5. Caso os Serviços competentes não se pronunciem, no prazo fixado no número anterior, o segundo outorgante pode dar início à obra projectada, 30 (trinta) dias após comunicação, por escrito, à DSSOPT, sujeitando, todavia, o projecto a tudo o que se encontra disposto no RGPU ou em quaisquer outras disposições aplicáveis e ficando sujeito a todas as penalidades previstas naquele RGPU, com excepção da estabelecida para a falta de licença.

Cláusula quinta — Multas

1. Salvo motivos especiais, devidamente justificados, aceites pelo primeiro outorgante, pelo incumprimento dos prazos fixados na cláusula anterior, relativamente à apresentação do projecto, início e conclusão das obras, o segundo outorgante fica sujeito a multa até \$ 1 000,00 (mil) patacas, por cada dia de atraso até 60 (sessenta) dias; para além desse período e até ao máximo global de 120 (cento e vinte) dias, fica sujeito a multa até ao dobro daquela importância.

2. O segundo outorgante fica exonerado da responsabilidade referida no número anterior em casos de força maior ou de outros factos relevantes, cuja produção esteja, comprovadamente, fora do seu controlo.

3. Consideram-se casos de força maior os que resultem exclusivamente de eventos imprevisíveis e irresistíveis.

4. Para efeitos do disposto no n.º 2 desta cláusula, o segundo outorgante obriga-se a comunicar, por escrito, ao primeiro outorgante, o mais rapidamente possível, a ocorrência dos referidos factos.

Cláusula sexta — Prémio do contrato

O segundo outorgante paga ao primeiro outorgante, a título de prémio do contrato, o montante de \$ 130 323,00 (cento e trinta mil, trezentas e vinte e três) patacas, de uma só vez, 30 (trinta) dias após a publicação no *Boletim Oficial* do despacho que titula o presente contrato.

Cláusula sétima — Transmissão

A transmissão de situações decorrentes desta concessão, enquanto o terreno não estiver integralmente aproveitado, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita a transmissão à revisão das condições do presente contrato.

Cláusula oitava — Fiscalização

Durante o período de aproveitamento do terreno concedido, o segundo outorgante obriga-se a franquear o acesso ao mesmo e às obras aos representantes dos Serviços da Administração, que aí se desloquem no desempenho da sua acção fiscalizadora, prestando-lhes toda a assistência e meios para o bom desempenho da sua função.

Cláusula nona — Devolução do terreno

1. O primeiro outorgante pode declarar a devolução, total ou parcial, do terreno em caso de alteração não autorizada da finalidade de concessão ou do aproveitamento do terreno.

2. Fica acordada, ainda, a devolução do terreno quando se verifique qualquer dos seguintes factos:

a) Findo o prazo da multa agravada, previsto na cláusula quinta;

b) Interrupção do aproveitamento do terreno e/ou da finalidade da concessão;

c) Falta de pagamento pontual do foro;

d) Transmissão de situações decorrentes da concessão, enquanto o aproveitamento do terreno não estiver concluído, sem prévia autorização do primeiro outorgante;

e) Incumprimento da obrigação estabelecida na cláusula sexta.

3. A devolução do terreno é declarada por despacho de S. Ex.^ª o Governador, a publicar no *Boletim Oficial*.

4. A declaração de devolução do terreno produz os seguintes efeitos:

a) Extinção, total ou parcial, do domínio útil do terreno;

b) Reversão, total ou parcial, do terreno com as correspondentes benfeitorias nele incorporadas à posse do primeiro outorgante, tendo o segundo outorgante direito à indemnização a fixar por aquele.

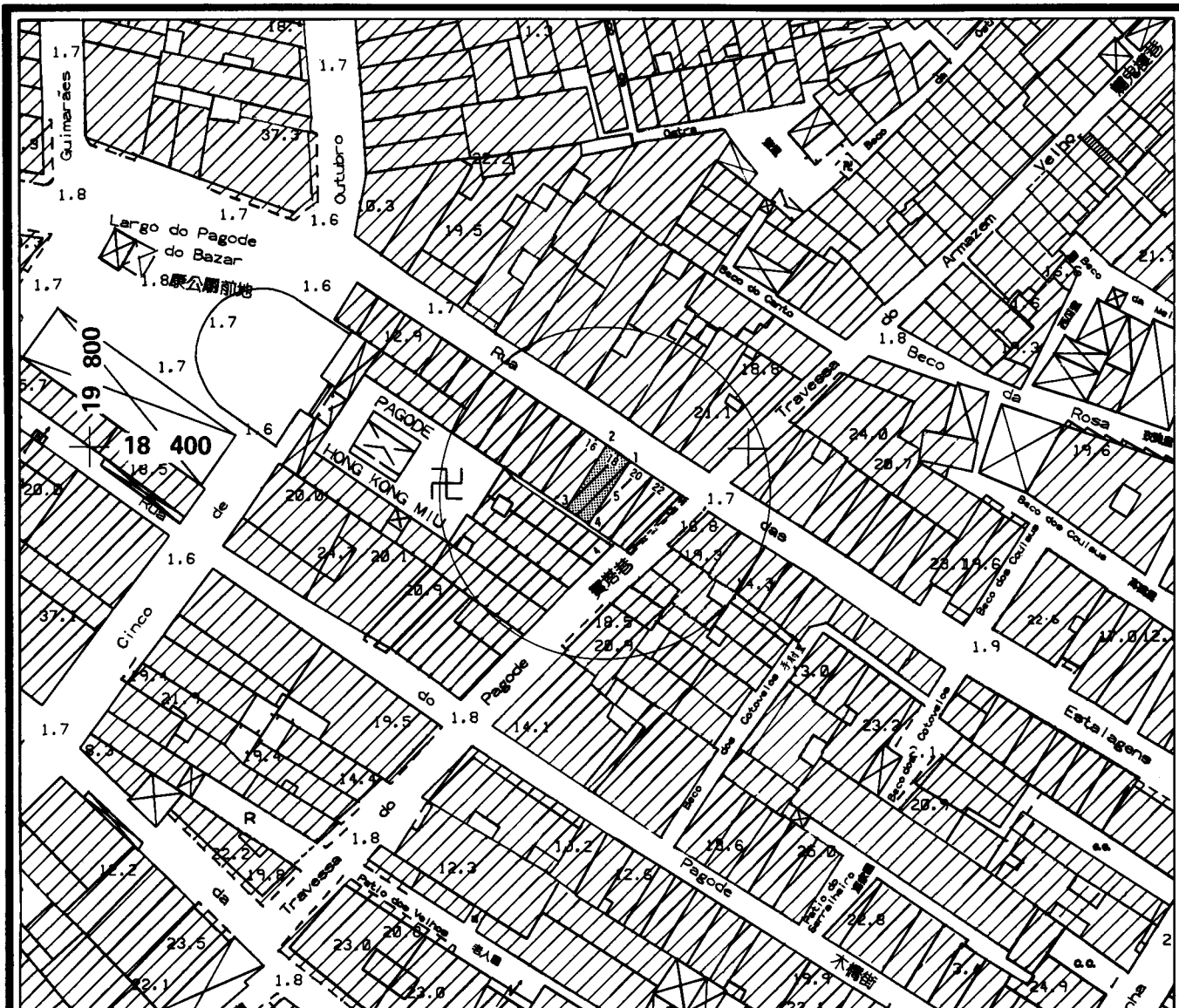
Cláusula décima — Foro competente

Para efeitos de resolução de qualquer litígio emergente do presente contrato, o foro competente é o do Tribunal da Comarca de Macau.

Cláusula décima primeira — Legislação aplicável

O presente contrato rege-se, nos casos omissos, pela Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, e demais legislação aplicável.

Gabinete do Secretário-Adjunto para os Transportes e Obras Públicas, em Macau, aos 23 de Abril de 1993. — O Secretário-Adjunto, *José Manuel Machado*.



RUA DAS ESTALAGENS Nº18

	M(m)	P(m)
1	19 882,0	18 398,0
2	19 878,5	18 400,4
3	19 872,3	18 390,9
4	19 875,7	18 388,4
5	19 879,9	18 394,7



ÁREA = 48 m2

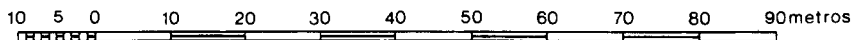
Confrontações actuais:

- NE - Rua das Estalagens;
- SE - Prédio Nº20 da Rua das Estalagens (Nº 14505, B-39);
- SW - Faixa de terreno junto ao prédio Nº4 da Traveessa do Pagode (Nº13366, B-36);
- NW - Prédio Nº16 da Rua das Estalagens (Nº 3905, B-19).

DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CARTOGRAFIA E CADASTRO

地圖繪製暨地籍司

ESCALA 1:1000



A EQUIDISTÂNCIA DAS CURVAS E DE 1 METRO

Datum Vertical: NIVEL MEDIO DO MAR (MSL)